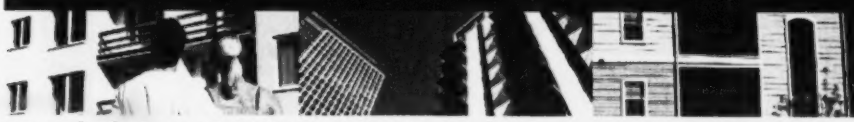
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Windsor



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants

- Dans la RMR de Windsor, le taux d'inoccupation moyen est descendu de 13 %, en octobre 2009, à 10,9 %, en octobre 2010.
- Le repli du taux d'inoccupation s'explique entre autres par l'amélioration des perspectives d'emploi, la montée de l'immigration, la baisse du nombre de résidents qui quittent la région en quête d'un emploi et le nombre réduit de locataires ayant accédé à la propriété.
- Cette tendance baissière se poursuivra en 2011, alors que la situation de l'emploi à Windsor continuera de s'améliorer.

Figure 1

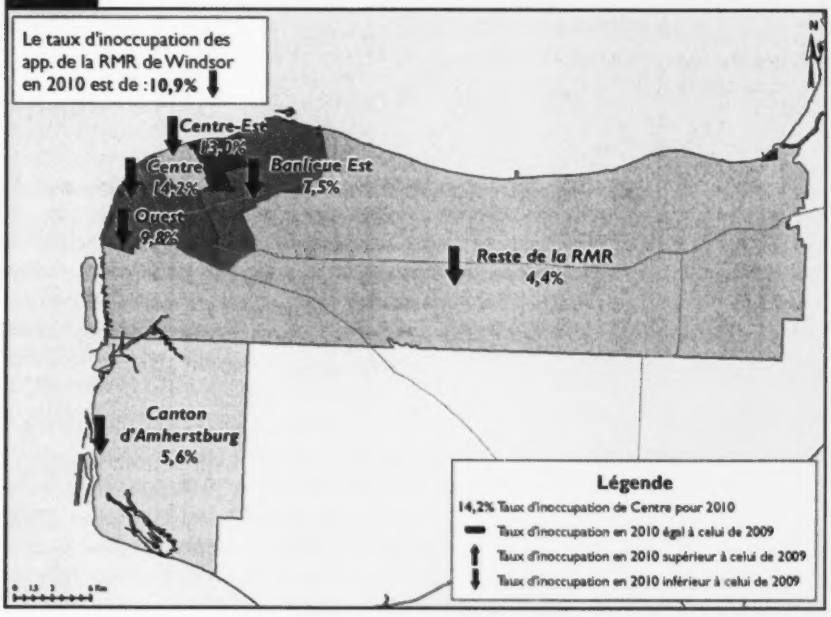


Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Le repli du taux d'inoccupation des appartements locatifs se poursuit en 2010**

4 **Les loyers**

4 **Abordabilité des logements locatifs**

4 **Perspectives du marché locatif**

6 **Aperçu national**

7 **Carte des zones d'enquête**

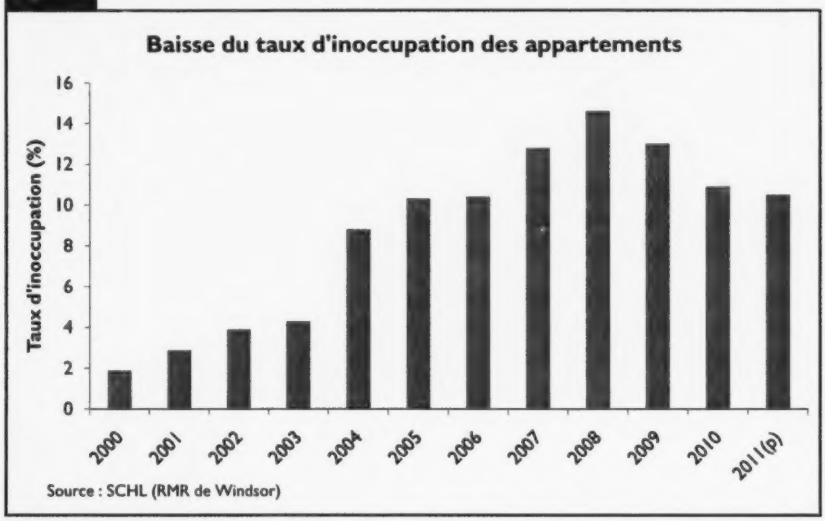
8 **Description des zones d'enquête**

9 **Tableaux du rapport sur le marché locatif**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Le repli du taux d'inoccupation des appartements locatifs se poursuit en 2010

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée a continué de descendre du niveau record de 14,6 % qu'il avait atteint en octobre 2008. La baisse de la proportion d'unités vacantes a touché tous les types d'appartements, sauf ceux de trois chambres et plus. Divers changements intervenus tant du côté de l'offre que de la demande expliquent la tendance toujours baissière du taux d'inoccupation des appartements locatifs à Windsor cet automne.

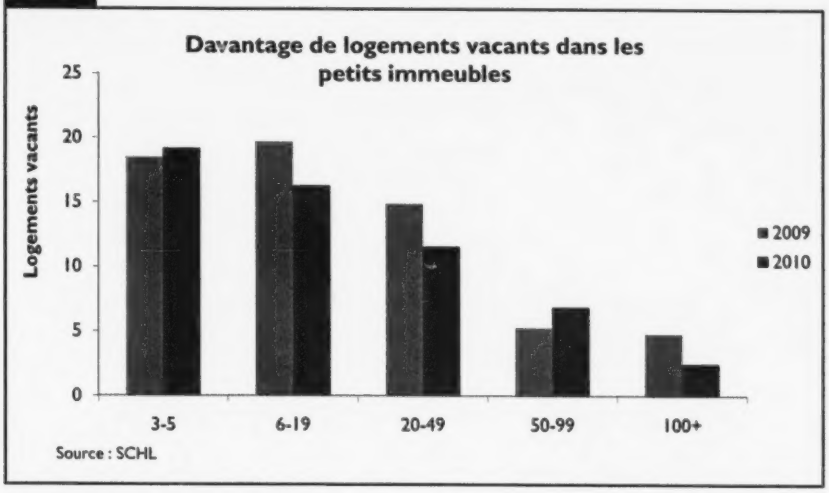
Le taux de disponibilité calculé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mesure la proportion d'unités qui sont offertes sur le marché, même si elles ne sont pas vacantes. Le niveau élevé des taux de disponibilité atteste du fait que le mouvement d'accession à la propriété est resté vigoureux chez les locataires et que, grâce à l'offre abondante de logements locatifs, les personnes qui louent peuvent facilement déménager lorsqu'une meilleure unité devient disponible. Dans la RMR de Windsor, le taux de disponibilité est descendu de 14,9 à 12,5 % d'octobre 2009 à octobre 2010. L'écart entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité, qui était de 1,9 % l'an dernier, ne se situe plus qu'à 1,6 % : son rétrécissement donne à penser que les propriétaires-bailleurs ont eu un peu plus de mal à trouver de nouveaux locataires en remplacement de ceux qui ont donné leur avis de déménagement.

La contraction de l'offre a engendré environ un tiers du repli du taux d'inoccupation. L'univers des logements locatifs a perdu 105 unités depuis l'enquête de 2009 et s'est fixé à 14 651 unités, soit à son plus faible niveau depuis 1993. Cet amenuisement s'explique par l'élimination de 28 unités de façon permanente et de 77 unités de façon temporaire. Aucune unité neuve n'a été achevée et intégrée à l'enquête cette année.

L'influence de la demande sur le taux d'inoccupation résulte en grande partie des bilans migratoires négatifs de ces dernières années, au cours desquelles les habitants de la région sont partis en nombre croissant à la recherche de meilleures perspectives d'emploi. Selon les plus récentes données disponibles à cet égard, à savoir celles qui se rapportent à la période de 2007 à 2009, Windsor s'est dépeuplée : au 1er juillet 2009, la RMR comptait 1 879 habitants de moins qu'un an plus tôt. L'essentiel de cette réduction est attribuable à la migration nette interprovinciale négative. Par contre, la migration nette internationale a atteint localement en 2009 un sommet inégalé depuis quatre ans. Des études effectuées par la SCHL montrent que les migrants internationaux qui choisissent de s'installer dans la région sont très nettement portés à louer leur logement pendant quelques années après leur arrivée, ce qui étaye la demande locative. Selon les estimations provisoires, le flux de migrants étrangers vers l'Ontario est plus fort que prévu en 2010, et son accroissement profite à Windsor. Les Ontariens ont, par ailleurs, été bien moins nombreux à quitter la province en 2010 pour aller vivre ailleurs au pays.

Le marché de l'existant de Windsor s'est stabilisé et le mouvement des locataires vers l'accession à la propriété s'est replié, ce qui a renforcé les pressions à la baisse s'exerçant sur le taux d'inoccupation. Comme quantité d'accédants à la propriété ont pris leur décision d'achat de façon anticipée pour éviter le relèvement escompté des taux hypothécaires et tirer parti du marché acheteur, le volume des reventes s'est hissé bien au-delà de la moyenne vers la fin de 2009 et au début de cette année. Attisant la croissance du taux d'inoccupation ce printemps, ce phénomène a par là même incité les propriétaires-bailleurs à diminuer leurs loyers, afin de pouvoir remplir

Figure 3



leurs unités vacantes. À l'automne, compte tenu de la moindre demande refoulée et des achats devancés en plus grand nombre, le mouvement des ménages locataires vers l'accession à la propriété s'est modéré.

Windsor semble connaître une amélioration de la situation de l'emploi, ce qui est également de bon augure pour la demande locative. En avance d'une année à l'autre au mois de septembre, son Indice de l'offre d'emploi établi par le Conference Board du Canada (un indicateur du nombre d'annonces publiées en vue de recruter du personnel) n'a cessé de monter depuis. Cette évolution cadre bien avec le recul de l'ordre de 21 % du nombre de demandes d'assurance-emploi enregistré en parallèle. Le niveau de l'emploi s'est relevé de façon graduelle, tant et si bien qu'il devrait afficher une progression annuelle supérieure à 2 %. Le transport, l'entreposage et la construction ont présenté les gains les plus importants à cet égard; or, la rémunération hebdomadaire moyenne dans ces secteurs est telle que les personnes qui y travaillent sont plus susceptibles de louer leur logement que de l'acheter. Chez les jeunes de 15 à 24 ans (tranche d'âge correspondant en général à l'entrée sur le marché locatif), le taux d'emploi a touché un creux l'automne dernier, puis il s'est redressé jusqu'au troisième trimestre de 2010, au rythme de la forte croissance de l'emploi intervenue d'avril à septembre. Il s'agit là d'un revirement de situation majeur en comparaison de l'an dernier, lorsque l'ampleur du chômage des jeunes s'était traduit par une faible demande de logements à louer. Les résultats du Recensement de 2006 avaient fait ressortir que les jeunes de 15 à 24 ans représentaient 10,4 % des ménages locataires à Windsor et 14 % de la population, la plupart d'entre eux continuant d'habiter chez leurs parents. De meilleures perspectives d'emploi devraient leur permettre de voler de leurs propres ailes et de former de nouveaux ménages, ce qui renforcera la demande locative.

Les jeunes adultes peuvent être enclins à choisir des logements locatifs au centre-ville de Windsor, en raison de leur emplacement et de leurs loyers plus modiques. Ce quartier a présenté le plus haut taux d'inoccupation, notamment parce qu'il possède une forte proportion de vieux immeubles construits avant 1960, lesquels sont souvent plus délabrés et donc moins attrayants pour certains locataires potentiels. Ce quartier inclut par ailleurs la majorité des studios et des immeubles locatifs comptant entre 3 et 5 unités, dont plus d'un cinquième des unités étaient, dans un cas comme dans l'autre, vacantes cet automne.

Le gonflement des inscriptions dans les établissements d'enseignement postsecondaire a contribué au repli du taux d'inoccupation dans la zone 4, où se situent aussi bien l'université de Windsor que le collège St. Clair.

Figure 4

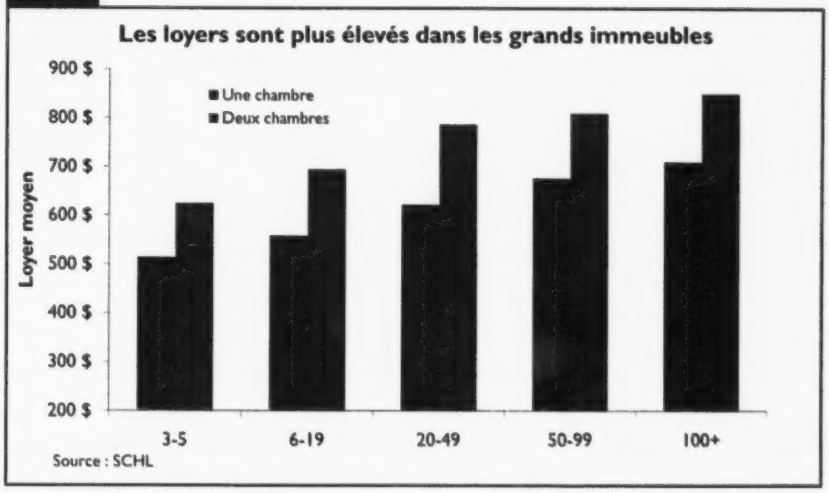
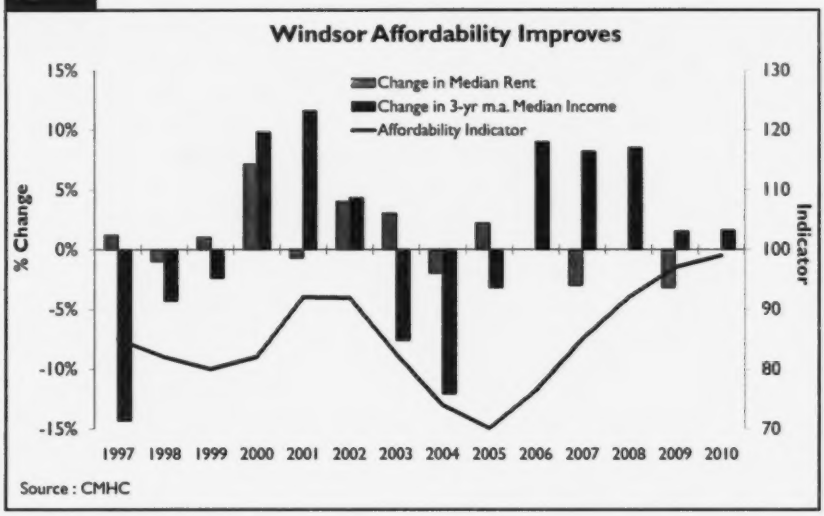


Figure 5



Source : CMHC

Cette zone a connu une régression du nombre d'unités vacantes supérieure à celle de son univers locatif, car le fléchissement de ses loyers moyens – qui sur ces deux dernières années, a atteint 5,4 et 3,4 % pour les unités de une et de deux chambres, respectivement – a eu l'effet d'un aimant sur les étudiants.

Depuis toujours la plus convoitée par les locataires, la zone 3 (banlieue Est) de Windsor est celle où l'on a relevé le taux d'inoccupation global le plus bas de la ville (7,5 %). Cette zone comprend de gros immeubles situés dans un emplacement de choix, en bordure de la rivière, ce qui exerce un attrait sur les locataires. Ces immeubles offrent des unités plus récentes et sont gérés sur place par une société de gestion immobilière. De plus, les grandes sociétés de gestion immobilière disposent des ressources nécessaires pour proposer des incitatifs, contrairement à bien des propriétaires-bailleurs de petits immeubles. En 2010, comme par le passé, les immeubles de grande taille affichent des taux d'inoccupation plus faibles que la moyenne dans le marché de Windsor, et ce, malgré leurs loyers moyens plus coûteux qu'ailleurs.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée a changé de cap cette année : il a cédé 2,5 points de pourcentage pour se fixer à 10,0 %, son niveau le plus bas en quatre ans. L'offre est demeurée pour ainsi dire inchangée à 583 unités, ce qui signifie que le fléchissement du taux d'inoccupation résulte d'une demande plus vive d'unités de ce type. Le facteur à l'origine de l'intensification de cette demande est vraisemblablement la réduction du loyer moyen d'une maison en rangée de trois chambres ou plus, qui s'est chiffrée à 105 $ d'une année à l'autre et a ramené celui ci à 829 $ par mois.

Les loyers

La SCHL a introduit une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers pratiqués dans les immeubles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des ensembles qui ont été construits ou convertis durant les douze mois précédant l'Enquête et ainsi obtenir une meilleure indication de la variation des loyers causée par l'évolution de la conjoncture du marché, plutôt que par l'évolution de la composition du parc locatif. Dans la RMR de Windsor, le vaste choix d'unités vacantes a fait en sorte que le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants pris en compte aux fins de l'Enquête les deux années n'a pas beaucoup changé d'octobre 2009 à octobre 2010. Les taux d'inoccupation supérieurs à la moyenne dans la RMR de Windsor ont eu pour effet de contenir les majorations de loyers, qui durant la plupart des dix dernières années ont été inférieures au taux maximal prescrit en Ontario pour l'année en cours.

Abordabilité des logements locatifs

L'Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs de la SCHL était en hausse à Windsor en 2010, s'établissant à 99, tandis que le coût de location d'un appartement de deux chambres de prix médian est demeuré stable, à 750 $. S'il est vrai que le loyer d'un appartement de deux chambres était plus bas que dans toute autre RMR de l'Ontario, le revenu des ménages de Windsor était également inférieur: Windsor ne se classe donc qu'en milieu du peloton ontarien pour ce qui est de l'abordabilité des logements locatifs. La moyenne mobile de trois ans du revenu médian des ménages locataires a progressé légèrement, d'où l'amélioration de l'abordabilité. Cette évolution a elle aussi stimulé la demande locative.

Perspectives du marché locatif

Dans la RMR de Windsor, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs se repliera davantage en 2011 et s'établira à 10,5 %. Les migrants moins nombreux à quitter la région et, vu la montée de l'immigration, plus nombreux

à s'y installer, la détérioration de l'abordabilité de l'habitation pour les accédants à la propriété, et enfin l'équilibre du marché de la revente limiteront le nombre de logements individuels locatifs (logements d'abord mis en vente par leurs propriétaires, puis loués en attendant que le marché s'améliore, faute d'avoir trouvé preneur), ce qui contribuera à faire baisser le nombre d'unités vacantes. Quant à l'emploi dans la RMR de Windsor, il commencera à s'améliorer graduellement l'an prochain, au fil du démarrage de plusieurs grands travaux d'infrastructure. Il n'y aura pratiquement pas de hausses de loyers, car les propriétaires essaieront d'offrir divers incitatifs, et notamment s'abstiendront de majorer les loyers, afin de conserver leurs locataires et d'en attirer de nouveaux.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA EN OCTOBRE 2010

Dans les 35 grands centres urbains[1] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

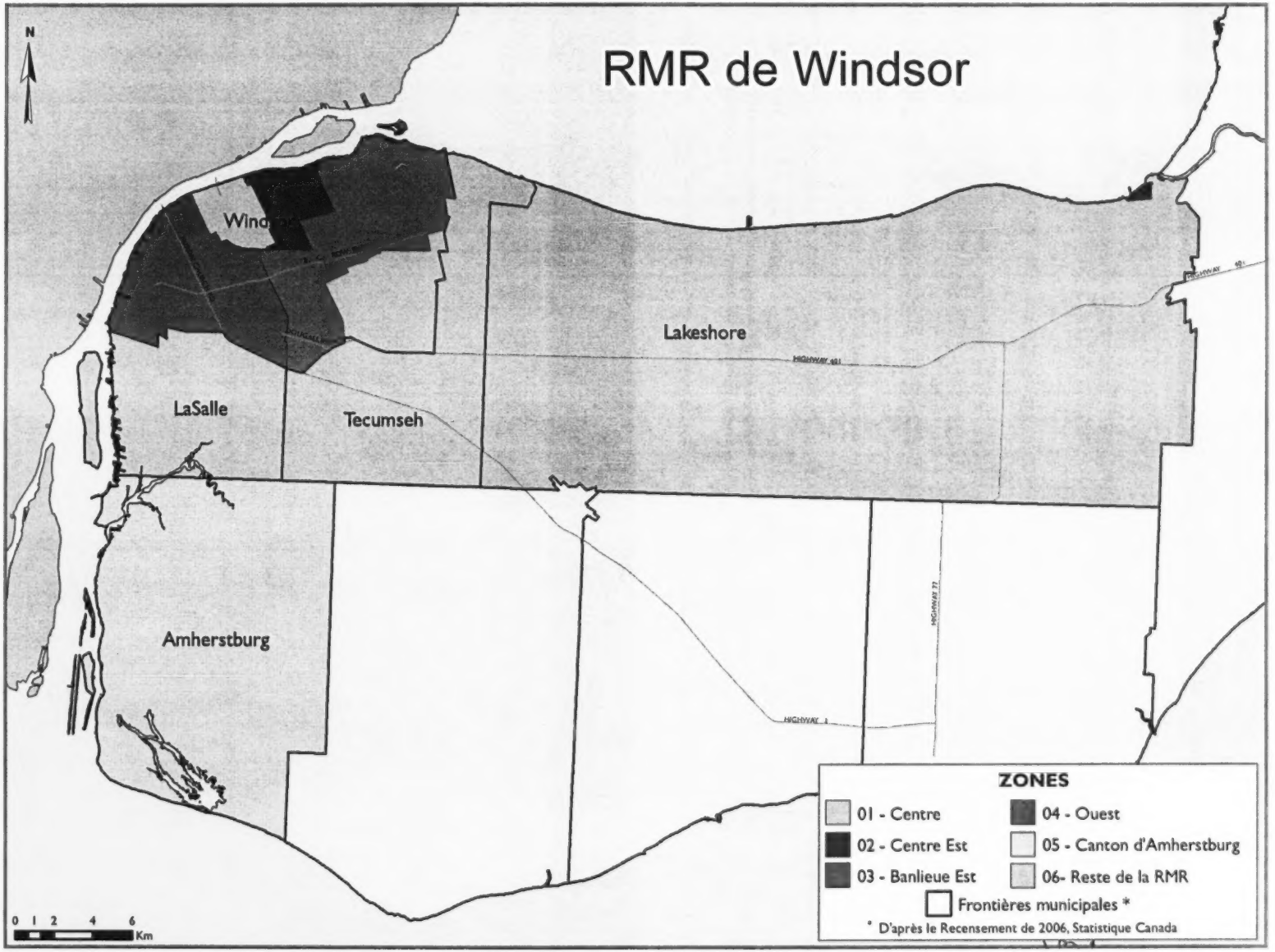
Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary (5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto (1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

[1] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).


RMR de Windsor
N
Windsor
Lakeshore
LaSalle
Tecumseh
Amherstburg
HIGHWAY 401
HIGHWAY 77
HIGHWAY 3
0 1 2 4 6
Km
ZONES
01 - Centre
02 - Centre Est
03 - Banlieue Est
04 - Ouest
05 - Canton d'Amherstburg
06- Reste de la RMR
Frontières municipales *
* D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE WINDSOR	
Zone 1	**Centre** - nord : rivière Detroit; est : Pierre, Moy Parkwood; sud : chemin de fer, boul. Ypres; ouest : Conrail.
Zone 2	**Centre-Est** - nord : rivière Detroit; est : Buckingham, Raymo, Norman, Chrysler; sud : chemin de fer, route Tecumseh; ouest : zone 1.
Zone 3	**Banlieue Est** - nord : rivière Detroit; est : limite de la ville; sud : limite de la ville; ouest : zone 2.
Zone 4	**Ouest** - nord : Conrail; est : avenue Howard; sud : limite de la ville; ouest : zone 3.
Zones 1-4	**Ville de Windsor**
Zone 5	**Canton d'Amherstburg**
Zone 6	**Reste de la RMR** - Englobe la ville d'Essex, la ville de LaSalle, le canton de Lakeshore, le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.
Zones 1-9	**RMR de Windsor**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Centre	20,2 d	21,5 d	13,0 c	12,3 c	16,6 d	15,0 c	**	**	15,6 a	14,2 a
Zone 2 - Centre-Est	**	**	18,9 d	15,4 d	15,4 d	9,6 b	5,0 d	**	16,2 d	13,0 a
Zone 3 - Banlieue Est	**	7,8 c	8,9 b	6,4 b	11,9 c	8,5 a	**	10,4 c	10,5 c	7,5 a
Zone 4 - Ouest	12,7 c	8,6 b	11,6 a	9,2 b	10,4 c	10,3 a	**	**	11,5 a	9,8 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	**16,8 d**	**15,3 d**	**12,4 a**	**10,6 a**	**13,6 a**	**11,1 a**	**14,5 d**	**14,7 d**	**13,4 a**	**11,3 a**
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	33,3 a	**	6,5 a	3,0 c	6,6 b	**	0,0 a	**	6,8 a	5,6 c
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	9,7 b	6,5 a	4,8 a	2,5 b	4,7 d	4,5 d	6,7 a	4,4 b
Windsor (RMR)	**16,9 d**	**15,6 d**	**12,2 a**	**10,3 a**	**13,0 a**	**10,6 a**	**13,4 d**	**13,8 d**	**13,0 a**	**10,9 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Centre	419 a	446 a	595 a	614 a	712 a	729 a	796 b	876 c	605 a	639 a
Zone 2 - Centre-Est	452 a	474 a	592 a	599 a	725 a	722 a	935 a	1 036 a	665 a	666 a
Zone 3 - Banlieue Est	541 a	543 a	684 a	688 a	766 a	782 a	828 b	880 a	703 a	719 a
Zone 4 - Ouest	487 a	486 a	602 a	593 a	758 a	744 a	765 b	730 a	658 a	646 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	**462 a**	**482 a**	**619 a**	**625 a**	**740 a**	**747 a**	**832 a**	**898 a**	**652 a**	**665 a**
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	508 a	454 a	709 a	690 a	953 a	854 a	**	**	803 a	745 a
Zone 6 - Reste de la RMR	**	456 b	656 a	658 a	781 a	813 a	786 a	805 a	736 a	747 a
Windsor (RMR)	**462 a**	**482 a**	**622 a**	**627 a**	**747 a**	**752 a**	**829 a**	**891 a**	**658 a**	**670 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre	119 d	556	342 c	2 789	240 c	1 602	**	101	717 a	5 048
Zone 2 - Centre-Est	**	79	153 d	995	78 b	816	**	80	256 a	1 971
Zone 3 - Banlieue Est	25 c	320	108 b	1 685	129 a	1 522	8 c	78	270 a	3 605
Zone 4 - Ouest	17 b	197	160 b	1 737	127 a	1 233	**	45	316 a	3 212
Ville de Windsor (zones 1-4)	177 d	1 151	763 a	7 207	575 a	5 173	45 d	304	1 559 a	13 836
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	**	6	5 c	173	**	103	**	**	16 c	285
Zone 6 - Reste de la RMR	**	4	14 a	212	7 b	290	1 d	24	23 b	530
Windsor (RMR)	**182 d**	**1 162**	**782 a**	**7 592**	**589 a**	**5 566**	**46 d**	**331**	**1 598 a**	**14 651**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Centre	21,2 d	22,6 d	15,5 d	13,7 a	19,5 d	16,8 d	**	**	18,0 a	15,8 a
Zone 2 - Centre-Est	**	**	19,6 d	16,3 d	17,7 d	10,4 c	**	**	17,7 a	13,8 a
Zone 3 - Banlieue Est	13,9 d	10,0 c	10,2 c	9,0 a	13,9 a	10,9 a	**	10,4 c	12,1 a	9,9 a
Zone 4 - Ouest	14,3 c	9,1 b	13,1 a	11,0 c	12,2 c	10,8 a	**	**	13,1 a	11,1 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	17,9 d	16,7 d	14,1 b	12,3 a	15,9 a	12,6 a	**	16,0 d	15,3 a	12,9 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	33,3 a	**	7,1 a	3,0 c	8,4 b	**	15,6 a	**	8,4 a	6,1 c
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	10,7 c	6,9 a	5,8 a	2,9 b	4,7 d	4,5 d	7,6 a	4,8 b
Windsor (RMR)	**18,0 d**	**17,0 d**	**13,9 a**	**11,9 a**	**15,2 a**	**12,1 a**	**	**15,0 d**	**14,9 a**	**12,5 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Windsor

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1 - Centre	++	++	-2,2 b	++	-1,4 a	++	++	-1,4 d	-1,6 c	++
Zone 2 - Centre-Est	++	++	-3,7 c	-2,7 c	-2,5 b	-1,7 c	**	-2,1 c	-2,8 b	-1,9 c
Zone 3 - Banlieue Est	-1,0 a	-0,7 b	-1,3 a	-0,5 b	-2,2 a	++	++	++	-1,9 b	++
Zone 4 - Ouest	-3,6 c	++	-4,0 b	-1,4 a	-1,8 b	-1,8 b	**	++	-3,5 b	-1,4 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	**-1,1 a**	**++**	**-2,6 a**	**-0,7 a**	**-1,8 a**	**-0,5 b**	**-4,2 d**	**-0,9 d**	**-2,3 a**	**-0,6 a**
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	-4,1 a	-6,9 b	-0,4 a	0,4 b	0,7 a	1,8 c	**	**	++	0,8 a
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	-3,1 a	1,8 a	-1,7 a	2,2 a	-0,2 b	++	-2,6 a	1,9 a
Windsor (RMR)	**-1,2 a**	**++**	**-2,5 a**	**-0,6 a**	**-1,8 a**	**-0,4 b**	**-3,8 d**	**-0,8 d**	**-2,3 a**	**-0,5 a**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Windsor

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Windsor (RMR)										
Avant 1960	19,2 a	23,4 d	16,0 a	18,8 a	23,2 d	18,7 d	**	**	19,0 a	19,5 a
1960 à 1974	12,3 d	7,8 b	12,7 c	7,7 a	14,0 a	11,2 a	4,3 d	8,8 b	12,9 a	8,9 a
1975 à 1989	**	**	7,4 b	6,6 c	6,0 b	6,3 b	**	**	6,8 b	6,6 b
1990 ou après	**	**	11,1 d	10,5 d	11,8 d	8,9 c	**	**	11,6 d	10,3 d
Tous les immeubles	16,9 d	15,6 d	12,2 a	10,3 a	13,0 a	10,6 a	13,4 d	13,8 d	13,0 a	10,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Windsor

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Windsor (RMR)										
Avant 1960	418 a	426 a	535 a	527 a	616 a	606 a	763 a	712 a	541 a	541 a
1960 à 1974	530 a	526 a	644 a	641 a	755 a	766 a	913 a	954 a	676 a	680 a
1975 à 1989	531 a	566 a	687 a	683 a	822 a	815 a	899 b	1 052 b	756 a	747 a
1990 ou après	**	**	633 a	652 a	767 a	753 a	763 c	**	735 a	726 a
Tous les immeubles	462 a	482 a	622 a	627 a	747 a	752 a	829 a	891 a	658 a	670 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Windsor

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Windsor (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	21,4 d	**	16,8 d	**	**	18,5 d	19,2 d
6 à 19 unités	21,9 d	19,2 d	18,2 a	15,9 a	21,5 a	16,2 a	**	**	19,7 a	16,3 a
20 à 49 unités	24,5 d	21,1 d	14,0 a	10,5 a	13,5 c	10,8 a	**	**	14,9 a	11,6 a
50 à 99 unités	**	19,6 a	4,7 d	6,8 b	4,0 c	5,2 b	**	6,6 a	5,3 c	6,9 b
100 unités et +	4,6 b	3,3 a	3,3 b	1,8 b	6,0 b	3,1 a	13,4 c	4,4 a	4,8 b	2,5 a
Tous les immeubles	16,9 d	15,6 d	12,2 a	10,3 a	13,0 a	10,6 a	13,4 d	13,8 c	13,0 a	10,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Windsor

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Windsor (RMR)										
3 à 5 unités	403 a	416 a	523 a	514 a	648 a	625 a	778 a	722 b	608 a	587 a
6 à 19 unités	456 a	454 a	562 a	558 a	682 a	694 a	719 a	737 a	601 a	602 a
20 à 49 unités	487 a	472 a	629 a	622 a	792 a	787 a	812 a	879 a	666 a	665 a
50 à 99 unités	506 a	512 a	676 a	676 a	826 a	810 a	**	1 148 a	725 a	732 a
100 unités et +	440 a	515 b	694 a	710 a	816 a	850 a	1 008 a	1 067 a	696 a	743 a
Tous les immeubles	462 a	482 a	622 a	627 a	747 a	752 a	829 a	891 a	658 a	670 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Windsor

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Centre	**	23,1 d	20,4 d	19,0 a	19,9 a	18,1 a	**	**	8,1 b	2,9 c
Zone 2 - Centre-Est	**	**	28,5 d	22,3 d	17,3 d	**	**	4,9 a	**	**
Zone 3 - Banlieue Est	**	27,0 d	18,7 a	13,6 c	14,0 c	8,5 a	**	**	2,0 a	2,5 a
Zone 4 - Ouest	12,4 d	12,2 d	15,1 a	13,0 a	13,0 c	11,2 c	4,8 a	2,6 a	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Windsor (zones 1-4)	**19,0 d**	**19,5 d**	**19,9 a**	**16,9 a**	**15,3 a**	**11,8 a**	**5,5 c**	**7,3 b**	**5,0 b**	**2,6 a**
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	24,9 d	**	0,0 a	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 6 - Reste de la RMR	2,9 c	**	19,1 a	8,0 c	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Windsor (RMR)	**18,5 d**	**19,2 d**	**19,7 a**	**16,3 a**	**14,9 a**	**11,6 a**	**5,3 c**	**6,9 b**	**4,8 b**	**2,5 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Windsor

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Windsor (RMR)										
Moins de 500 $	20,5 d	20,1 d	20,3 d	15,4 d	**	**	**	a.l.e.	21,0 d	18,5 d
500 à 599 $	13,8 c	13,4 c	18,6 a	16,5 d	27,7 d	**	**	**	19,4 a	17,0 a
600 à 699 $	**	5,9 c	11,7 a	8,4 b	20,0 d	15,8 d	**	**	14,5 a	10,7 a
700 à 799 $	**	a.l.e.	3,4 c	4,2 c	14,1 c	12,4 a	**	**	9,8 a	8,5 a
800 à 899 $	**	a.l.e.	**	3,4 d	4,0 b	4,3 b	**	**	4,2 c	4,8 b
900 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	5,0 c	1,7 b	**	2,7 c	4,9 c	1,9 b
Toutes les fourchettes	16,9 d	15,6 d	12,2 a	10,3 a	13,0 a	10,6 a	13,4 d	13,8 d	13,0 a	10,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64477_2010_A01